LOGEMENT ET COHÉSION SOCIALE

Agir pour tous



SOMMAIRE



Conseil régional des Pays de la Loire
Hôtel de la Région - 1 rue de la Loire - 44966 Nantes cedex 9
Tél. 02 28 20 50 00 - Fax 02 28 20 50 05

Directeur de la publication : Jacques Auxiette
Co-directeur de la publication : Dominique Roynette
Crédits photos : Région des Pays de la Loire / P. B. Fourny
Création graphique : Le Kwalé – Nantes (44)
Impression : Grenier - Gentilly (94)
Février 2008 - Imprimé sur papier recyclé

« UN TOIT POUR TOUS : le temps de l'action »

«Notre action en faveur du logement est en cohérence avec notre politique territoriale. Les rencontres que j'ai pu faire sur le terrain m'ont montré à quel point tous les territoires sont préoccupés par les problématiques de logement. C'est pourquoi nous avons souhaité mettre en œuvre une politique spécifique...»



Patrick Delpech,
vice-président du Conseil régional
des Pays de la Loire,
président de la commission
Solidarités humaines et territoriales



La crise du logement est une réalité incontournable, que tous les acteurs publics doivent intégrer. Le risque est grand de voir s'aggraver les disparités sociales et la ségrégation sur nos territoires.

Le droit au logement conditionne l'autonomie et la citoyenneté. Il doit être garanti à toutes et tous, partout, et quelles que soient leurs ressources, leurs origines, leurs situations. C'est pourquoi le Conseil régional des Pays de la Loire prend ses responsabilités et fait le choix d'accompagner fortement tous les territoires, et leurs élus, qui s'investissent dans les réponses à apporter à cette attente forte de nos concitoyens.

Rénover les logements et favoriser les constructions neuves, faciliter l'accession au logement du plus grand nombre, et tout particulièrement des jeunes travailleurs, des saisonniers, des étudiants, adapter les logements pour les personnes âgées et les personnes handicapées, et ce, sur tous les territoires de la région. Telles sont les orientations de la politique régionale en faveur du logement et de la cohésion sociale, par laquelle le Conseil régional apporte son soutien aux acteurs – collectivités locales, bailleurs sociaux… – qui agissent pour répondre à cet enjeu d'intérêt général.

Jacques Auxiette, président du Conseil régional des Pays de la Loire

UNE DYNAMIQUE À CULTIVER

Questions à Nancy Grelier,

vice-présidente du Conseil régional, en charge du logement et du foncier



Pourquoi une politique régionale du logement ?

Lors des débats des Assises régionales, les interventions des professionnels, élus, représentants des locataires, associations caritatives… nous ont confirmé que le logement, comme l'emploi et la santé, figure parmi les principales difficultés que rencontrent les Ligériens. Sensible à ces témoignages, la Région a décidé d'agir au maximum de ses moyens en faveur du logement, au plus près des besoins des gens, en favorisant les initiatives qui vont dans le bon sens et les pratiques innovantes, et ce, sur tous les territoires qui en manifestent la volonté.

Pour quel niveau d'engagement ?

Dans les Pays de la Loire, 70 000 demandes de logement HLM sont non satisfaites. Il y a donc urgence à agir. C'est pourquoi les premiers crédits que nous avons débloqués en 2005 ont été engagés en moins de 6 mois. Face à un parc locatif ancien, il était important d'engager rapidement des travaux de réhabilitation. En effet, la qualité de l'habitat est un droit pour tous. L'ampleur de la tâche implique de travailler en synergie avec tous les acteurs institutionnels, les collectivités locales, mais aussi l'État, qui doit assumer toutes ses responsabilités en la matière. Depuis 2005, 47 millions d'euros ont été engagés, ce n'est pas rien ! C'est le sens de l'engagement du Conseil régional en faveur du logement et de la cohésion sociale.

LE RÉFLEXE ENVIRONNEMENTAL

Le Conseil régional poursuit deux objectifs : diminuer les coûts d'utilisation des logements pour les habitants, favoriser la maîtrise et la réduction des consommations d'énergies. C'est pourquoi il incite, depuis 2007, à l'intégration de critères de performance environnementale et énergétique dans les projets de logements qu'il soutient.

Les pratiques environnementales en matière de conception de bâtiments évoluent en permanence, exigeant un dialogue renforcé entre partenaires. Elles continuent à entraîner un surcoût, qui va en diminuant.

C'est afin d'apporter un soutien à ces projets que la Région majore ses aides accordées aux maîtres d'ouvrage qui s'engageront à respecter des critères simples et efficaces (consommation énergétique globale limitée, dispositifs d'économie d'eau et d'électricité, utilisation de produits non polluants et incorporation de bois dans la construction…).

Pour encourager ces initiatives et favoriser le recours aux énergies renouvelables, la Région a également décidé d'augmenter les aides prévues dans le cadre de la convention ADEME-Région et d'inciter à la réflexion et à l'étude environnementale en préalable des projets.

MODE D'EMPLOI DES AIDES RÉGIONALES

	Aide de base	Taux majoré si respect des critères indiqués	
Réhabilitation de logements locatifs communaux et intercommunaux	**15 %** du coût HT des travaux (plafond : 135€/m²)	**30 %** du coût HT des travaux (plafond : 270€/m²)	• consommation énergétique inférieure à 110 kWh/m²/an • prise en compte de 5 critères de performance énergétique et environnementale sur 9*
Foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales, logements de saisonniers : construction ou extension	**10 %** du coût HT des travaux	**15 %** du coût HT des travaux	• consommation énergétique inférieure à 88 kWh/m²/an • prise en compte de 5 critères de performance énergétique et environnementale sur 9*
Foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales, logements de saisonniers : réhabilitation	**10 %** du coût HT des travaux	**15 %** du coût HT des travaux	• consommation énergétique inférieure à 110 kWh/m²/an • prise en compte de 4 critères de performance énergétique et environnementale sur 9*
Construction de résidences universitaires	**10 %** du coût HT des travaux (plafond : 300 000 €)	**10 %** du coût HT des travaux (pas de plafond)	• consommation énergétique inférieure à 88 kWh/m²/an • prise en compte de 5 critères de performance énergétique et environnementale sur 9*

*** Les 9 critères de performance énergétique et environnementale**

- Équipement d'ampoules fluorescentes à basse consommation
- Récupération des eaux de pluie pour usage individuel ou collectif
- Mise en place de dispositifs de réduction de la consommation d'eau potable
- Installation d'une ventilation à double flux
- Aménagement d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères compatible avec le mode de gestion locale
- Utilisation de peintures, colles et produits annexes répondant à l'Éco label européen, à la norme NF Environnement ou à l'Éco label allemand Ange Bleu
- Utilisation de produits certifiés ou bénéficiant d'un label environnement pour les traitements préventifs
- Pose de menuiseries extérieures bois
- Pour la construction : incorporation d'un volume de bois dans la construction supérieur à 60 dm³/m² de SHON



EN FAVEUR DES REVENUS MODESTES

Favoriser l'accès au logement de toutes et tous sur tous les territoires : tels sont les objectifs de la Région.

• *Réhabiliter 2 700 logements sociaux par an*

Depuis 2005, le Conseil régional a étendu à l'ensemble des territoires de la région sa participation à la réhabilitation du logement social (auparavant réservée aux villes de moins de 20 000 habitants et aux zones rurales). Cette politique concerne le parc de logements sociaux le plus ancien et le plus dégradé. Elle s'adresse aux bailleurs sociaux et doit permettre de rénover, en partenariat notamment avec l'État et les Conseils généraux, 13 500 logements d'ici à cinq ans dans les agglomérations, soit 2 700 logements par an, ce qui représente 8 millions d'euros d'aide régionale.

Exemples

- **Réhabilitation de 205 logements locatifs sociaux à Laval (Le Bourny) : 145 637 euros sur un montant de travaux de 2 080 539 euros**
- **Réhabilitation de 606 logements locatifs sociaux à Nantes (Clos Toreau) : 441 168 euros sur un montant de travaux de 6 302 400 euros**

• *Adapter l'habitat des personnes âgées*

Les personnes âgées demandent à pouvoir vivre le plus longtemps possible chez elles. C'est pourquoi la Région encourage les intercommunalités, Pays et Agglomérations, à mettre en place des opérations locales d'amélioration de l'habitat (OLAH), dans le cadre du contrat territorial unique (CTU). Une aide régionale additionnelle vient spécifiquement soutenir les OLAH portant sur les logements appartenant à des propriétaires de plus de 65 ans, disposant d'un très faible niveau de ressources. Dans ce cas, la Région augmente de 50% la dotation du CTU consacrée à ce public.

UNE OLAH BONIFIÉE

La Région a apporté un soutien renforcé à l'Opération locale d'amélioration de l'habitat du Pays des Vallées d'Anjou, proposée dans son contrat territorial unique (CTU). Cette opération représente 2,18 millions d'euros de dépenses pour une aide initiale de 766 000 euros. La dotation du territoire ciblée sur les propriétaires de plus de 65 ans étant estimée aux deux tiers de cette enveloppe, soit plus de 510 000 euros, le soutien de la Région a donc été majoré de 50 % de ce montant, pour finalement s'élever au total à plus de 1 million d'euros.

• Soutenir les résidences sociales

Ces logements – foyers conventionnés et agréés par l'État – offrent une solution de logement temporaire aux publics exclus du logement de droit commun. Ils constituent souvent une étape avant l'intégration dans le parc locatif social classique. La Région des Pays de la Loire intervient à hauteur de 10% du coût hors taxes des projets avec un plafond de 300000 euros.

• Développer la réhabilitation de logements locatifs communaux ou intercommunaux

Afin d'accompagner les territoires qui souhaitent réhabiliter d'anciens bâtiments (non préalablement affectés à de l'habitat locatif social), une aide régionale de 15% à 30%, avec un plafond de 135€/m² à 270€/m², sera apportée aux projets portés par les maîtres d'ouvrages publics qui s'engageront à en faire du logement locatif social pour au moins dix ans

Exemples

- **Construction du Foyer des 2 rives à Laval (80 logements): 270191 euros auxquels il convient de rajouter 500000 euros au titre du Contrat régional d'agglomération, sur un montant global des travaux (hors foncier) de 4,3 millions d'euros.**
- **Réhabilitation de 13 logements locatifs sociaux à Champfleur (72) : 55215 euros auxquels se sont ajoutés 60000 euros dans le cadre du CTU signé avec le Pays d'Alençon.**



AUX CÔTÉS DES JEUNES

Les jeunes travailleurs, les travailleurs saisonniers et les étudiants affrontent des difficultés spécifiques de logement que la Région veut contribuer à réduire.

• *Des logements pour les saisonniers*

L'emploi saisonnier est une réalité économique importante des Pays de la Loire notamment sur le littoral. Il fait appel à une main-d'œuvre jeune et itinérante. Ainsi, la Région soutient-elle tous les projets publics d'amélioration de l'hébergement des saisonniers, via une politique spécifique. Ces projets bénéficient par ailleurs d'une majoration lorsqu'ils sont programmés dans un contrat territorial unique signé avec la Région.

• *Des lits pour les jeunes travailleurs*

L'éloignement du lieu ou de l'entreprise peut s'avérer dissuasif dans l'effort de formation et, à terme, contribuer à l'exclusion. Aussi, la Région a-t-elle décidé d'apporter son soutien aux projets de construction-extension-rénovation de foyers de jeunes travailleurs en apportant une aide de 10% du coût total hors taxes des travaux. De plus, pour inciter les établissements à réserver des lits pour les apprentis et les stagiaires de la formation professionnelle, une bonification de l'aide régionale initiale atteindra 2 500 euros par lit en cas de construction neuve et 1 750 euros par lit en cas de rénovation. L'aide régionale ne pourra excéder 30 % du montant total du projet.

• *Des chambres pour les étudiants*

Depuis 2005, la Région soutient la création de logements neufs, portée par les acteurs publics, à hauteur de 10% du coût total du projet. Elle encourage les initiatives publiques innovantes visant à développer l'offre de logements locatifs pour les étudiants. Depuis 2007, elle amplifie son action tant en matière de réhabilitation que de création de logements neufs. Ainsi, une convention avec le Crous a été signée le 19 mars 2007 visant à réhabiliter 2 343 chambres dans les résidences universitaires à Nantes, Angers et Le Mans. Le montant de l'engagement régional pour la période 2007-2013 s'élève à 17 millions d'euros sur un total de travaux de 42 millions d'euros. En favorisant ainsi le développement d'un hébergement de qualité pour les étudiants, la Région des Pays de la Loire participe au renforcement des pôles d'enseignement supérieur et de la recherche sur notre territoire.

EN PRATIQUE...

Les saisonniers de l'Ile d'Yeu

La Région a participé, à hauteur de 10% du montant total des dépenses, aux travaux d'aménagement de l'ancien presbytère Saint-Sauveur de l'Ile d'Yeu.
Le bâtiment disposera de 20 lits réservés aux travailleurs saisonniers.



Un foyer de jeunes travailleurs qui se développe «durablement» à Mayenne

Une subvention régionale de 404 268 euros a été attribuée par la Région au projet d'agrandissement du foyer de jeunes travailleurs Copainville à Mayenne. Avec la construction de 17 appartements, la capacité d'hébergement total est portée à 52 places.
L'aide correspond ainsi à 10 % du montant total des dépenses (3,618 millions d'euros), majorée de 17 fois 2 500 euros.
Cette aide vient en complément d'un montant de 245 000 euros versés dans le cadre du CTU.

120 lits à La Roche-sur-Yon

300 000 euros d'aide ont été accordés par la Région au projet de construction de la résidence universitaire La Simbrandière (120 lits) à La Roche-sur-Yon sous la maîtrise d'ouvrage de la SAEM-ORYON.
Coût total : 4,9 millions d'euros.

POUR UNE VIE DE QUALITÉ DANS LES QUARTIERS

La Région conforte et élargit ses aides en faveur des quartiers. Elle renforce sa politique de la ville.

- La Région a décidé d'amplifier son intervention auprès des territoires qui relèvent de la politique de la ville. L'essentiel de ses actions est centré sur les quartiers en difficulté via les projets soutenus par l'ANRU (Agence nationale de rénovation urbaine).
- Sont pris en compte les projets publics d'équipements et de services à la personne, ainsi que les aménagements et projets de résidentialisation.
- La Région soutient également les travaux de voirie et de réseaux divers permettant le désenclavement de ces quartiers. De même, une aide est accordée aux opérations de démolition lorsque celles-ci s'inscrivent dans le cadre de projets de reconstruction de logements HLM et de requalification de quartiers.

  L'ensemble de ces projets doit être intégré dans les maquettes financières des conventions locales signées entre les collectivités et l'ANRU.
- **Au total, la politique régionale de cohésion sociale dans les villes mobilise en moyenne 13 millions d'euros par an.**

EN PRATIQUE…

A Nantes, le grand projet de Ville Malakoff-Pré Gauchet est soutenu par la Région à hauteur de 6 millions d'euros sur les années 2005-2008 pour la réalisation d'équipements publics, l'aménagement de la zone Natura 2000 de la Petite Amazonie et la création de plusieurs ouvrages d'art.

Au Mans, une subvention régionale de 322 791 euros a été apportée au projet de réhabilitation et d'extension du gymnase du quartier des Glonnières.

A Angers, 304 769 euros d'aide régionale ont été attribués en 2004 à l'aménagement du stade de la Grande Chaussée, dans le quartier Monplaisir.

A Laval, c'est la piscine Saint-Nicolas qui a bénéficié d'un soutien de 185 000 euros pour sa réhabilitation au titre de l'année 2004 et 475 000 euros pour 2005.

A La Roche-sur-Yon, la Région a aidé la réhabilitation du centre commercial des Garennes à hauteur de 660 570 euros.

• Le Fonds régional d'accompagnement du logement social

En complément de sa politique à destination des quartiers urbains sensibles, la Région met en place un fonds d'accompagnement du logement social. L'objectif est de soutenir les initiatives publiques visant à favoriser, par des équipements publics de proximité, l'amélioration du cadre de vie des locataires les moins favorisés dans les quartiers non soutenus par l'ANRU entre 2007 et 2013 :

- en priorité, les communes avec quartiers en zones urbaines sensibles (ZUS) et zones franches urbaines (ZFU) ;
- les communes ayant plus de 20 % de logements locatifs sociaux ;
- les communes respectant la loi SRU avec plus de 15 % de logements locatifs sociaux et bénéficiant d'une dotation de solidarité urbaine ;
- les communes dont le programme local de l'habitat (PLH) est approuvé, ayant plus de 15 % de logements sociaux et souhaitant se rapprocher des 20 %.

Les maîtres d'ouvrage doivent être des collectivités locales, des associations, des bailleurs sociaux ou des sociétés d'économie mixte (SEM) agissant pour le compte d'une collectivité locale.

Peuvent ainsi être soutenus des travaux de démolition avant construction de logements locatifs sociaux, des aménagements de pieds d'immeubles et d'espaces publics adjacents, des équipements et services publics, des travaux d'isolation et d'efficacité énergétique sur des bâtiments publics, tout équipement en faveur des personnes handicapées, des transports multimodaux ou de l'accès au numérique…

Taux d'intervention

- bâtiments, équipements publics, autres : 30 %
- démolition sur parc locatif social : 15 %





Région des Pays de la Loire
Direction de l'environnement et des projets de territoire
Pôle logement habitat agglomérations
1 rue de la Loire - 44966 NANTES cedex 9
Tél. 02 28 20 54 13

www.paysdelaloire.fr